

Exposé

Wohnung in Bad Krozingen

Perfekt für Singles oder Paare: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia (W9)



Objekt-Nr. **OM-318571**

Wohnung

Verkauf: **337.000 €**

Ansprechpartner:
Gregor Stiefvater

Fridolinstraße 12
79189 Bad Krozingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Etagen | 1 | Zustand | Erstbezug |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 54,76 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Tiefgaragenplätze | 20 |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 € | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahmedatum | 01.08.2026 | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss vereint auf ca. 55 m² eine smarte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung mit einem großzügigen Balkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Der offene Wohn- und Essbereich ist durch bodentiefe, dreifachverglaste Fenster lichtdurchflutet und schafft so eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die energieeffiziente Bauweise im KfW-40-Standard sowie die nachhaltige Heiztechnologie mit Photovoltaikanlage sorgen für niedrige Energiekosten und ein optimales Raumklima. Der Balkon bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft – perfekt für Singles oder Paare, die ein ruhiges und modernes Zuhause suchen.

Erleben Sie Ihr neues Zuhause oder Investment virtuell - folgen Sie dazu bitte dem Link zu unserer interaktiven Projektpräsentation.

Ausstattung

Wohnkomfort und Barrierefreiheit

- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen (inklusive Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage)
- Teilweise barrierefreie Wohnungen gemäß §35 LBO
- Tiefgaragenstellplatz mit Vorrichtungen für E-Ladestationen
- Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und Fahrräder im Untergeschoss

Heizung und Energieeffizienz

- Flächendeckende Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Individuelle Temperatureinstellung über Raumthermostate
- Gebäudezentrale Wärmeerzeugung mittels Luft-Wärme-Pumpe
- Effizienzhausstandard KfW 40
- Photovoltaikanlage auf dem Dach zur nachhaltigen Energieversorgung

Fenster und Beschattung

- Hochwertige Kunststofffenster und -türen mit dreifacher Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden bzw. Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre

Badezimmerausstattung

- Moderne Badeausstattung von renommierten Marken wie Villeroy & Boch, Kaldewei und Hansgrohe
- Bodenebene Duschböden mit Edelstahlrinnenablauf
- Regenduscharmaturen mit Kopf- und Handbrause
- Handtuchwärmekörper in den Bädern

Küche und Wohnbereiche

- Offene und funktionale Küchenbereiche, integriert in den Wohnbereich
- Option zur Auswahl des Bodenbelags (Fertigparkett bis Vinyl)
- Zusätzliche Schallschutzabdichtungen für Schlafräumbtüren in angrenzenden Wohnbereichen
- Großzügige und gut durchdachte Grundrisse für alle Wohnungstypen

Sicherheits- und Kommunikationssysteme

- Türsprechanlagen mit Videodisplay
- Moderne Beleuchtung in Gemeinschaftsbereichen im Gebäude und Außenbereich
- Bewegungswächter in Tiefgarage, Kellerfluren, Treppenhaus, Fahrradraum, Müllhaus und Außenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss für Telefon-, Internet- und TV-Versorgung
- Medienanschlüsse in allen Zimmern für moderne Netzwerk- und Kommunikationslösungen

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

Sonstiges

Website:

www.stiefvater-bauimpuls.de

Unternehmen:

Stiefvater BauImpuls GmbH

Handelsregister:

HRB 730632

Registergericht:

Amtsgericht Freiburg

Vertreten durch:

Gregor Stiefvater

Roman Stiefvater

Kontakt:

E-Mail: info@stiefvater-bauimpuls.de

Telefon: 07633 / 150174

Alle Visualisierungen dienen nur zur Veranschaulichung und sind unverbindlich. Verbindlich ist der Inhalt des Kaufvertrags.

Lage

Willkommen im Herzen des Markgräflerlands – Bad Krozingen vereint Natur und Komfort auf besondere Weise und bietet so eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen. Die Fridolinstraße überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Bad Krozingen, einer charmanten Kurstadt, die ihren Bewohnern einen ausgewogenen Mix aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter gut sortierte Supermärkte und lokale Fachgeschäfte.

Gesundheit und Wellness werden in Bad Krozingen großgeschrieben. Das renommierte Universitäts-Herzzentrum sowie das Thermalbad bieten eine außergewöhnliche medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Kulturelle Angebote wie das jährliche Lichterfest, Konzerte und saisonale Veranstaltungen im Kurpark schaffen eine lebendige Atmosphäre, die von Jung und Alt geschätzt wird. Schulen, das Schulzentrum sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie das Freizeitbad, diverse Hobbysportinstitutionen und der Skatepark bieten eine ideale Umgebung für Familien.

Dank der schnellen Anbindung an die Universitätsstadt Freiburg – nur 15 Minuten entfernt – profitieren Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen von dieser Lage. Freiburg bietet vielfältige Arbeits- und Kulturmöglichkeiten, die Sie bequem nutzen können, während Sie die Ruhe einer kleineren Stadt genießen. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz sorgt dafür, dass alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind. Hier erwartet Sie eine besondere Mischung aus Tradition, moderner Infrastruktur und idyllischer Umgebung.

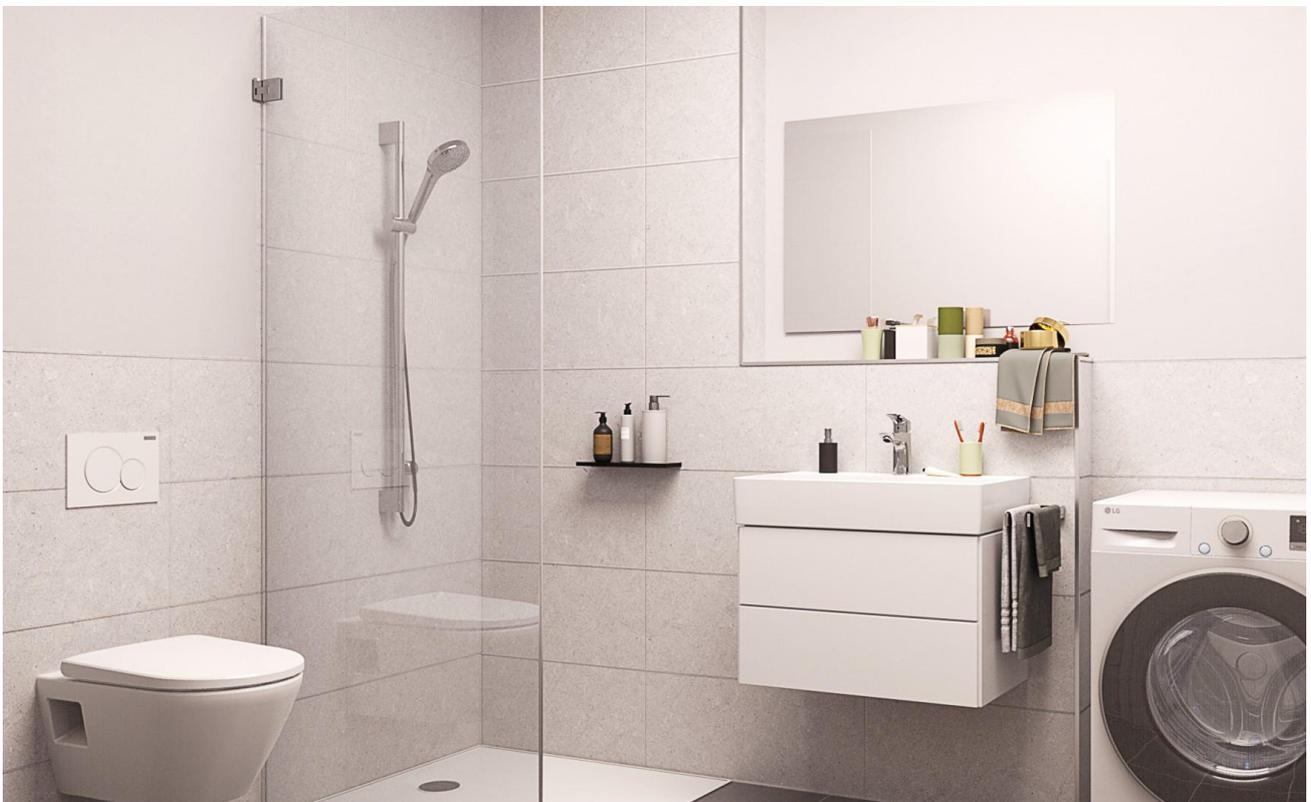
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



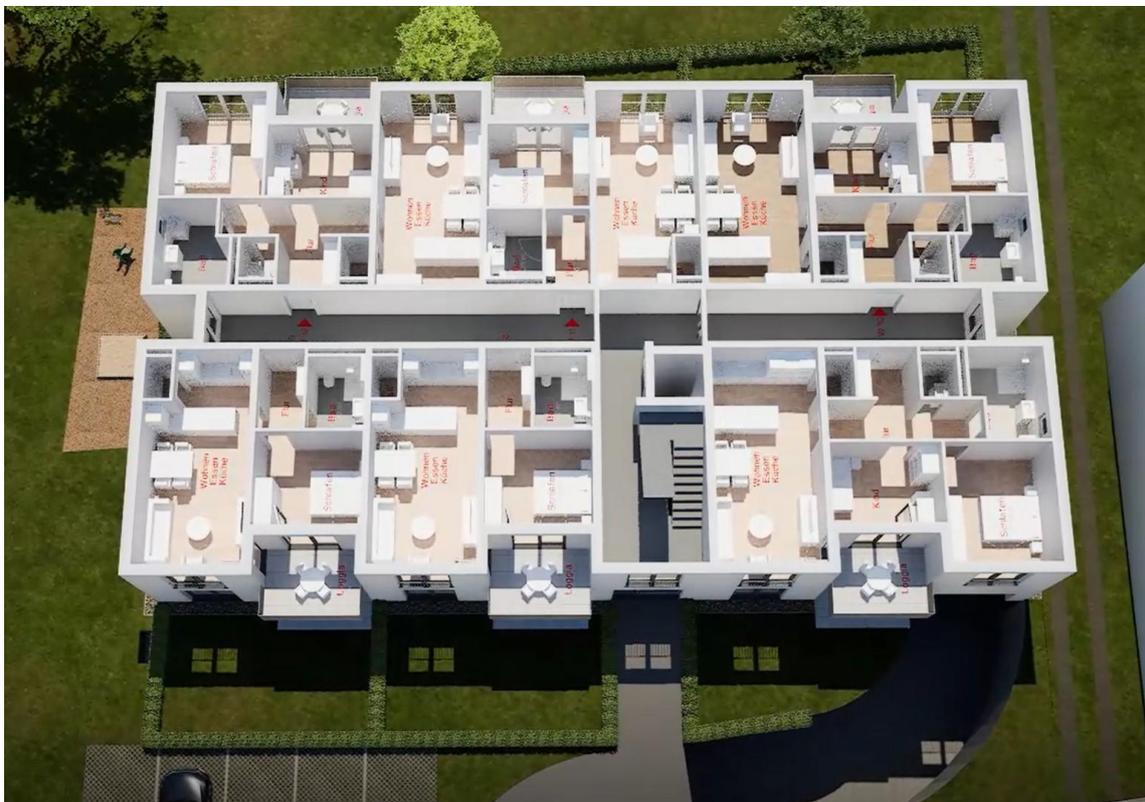
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

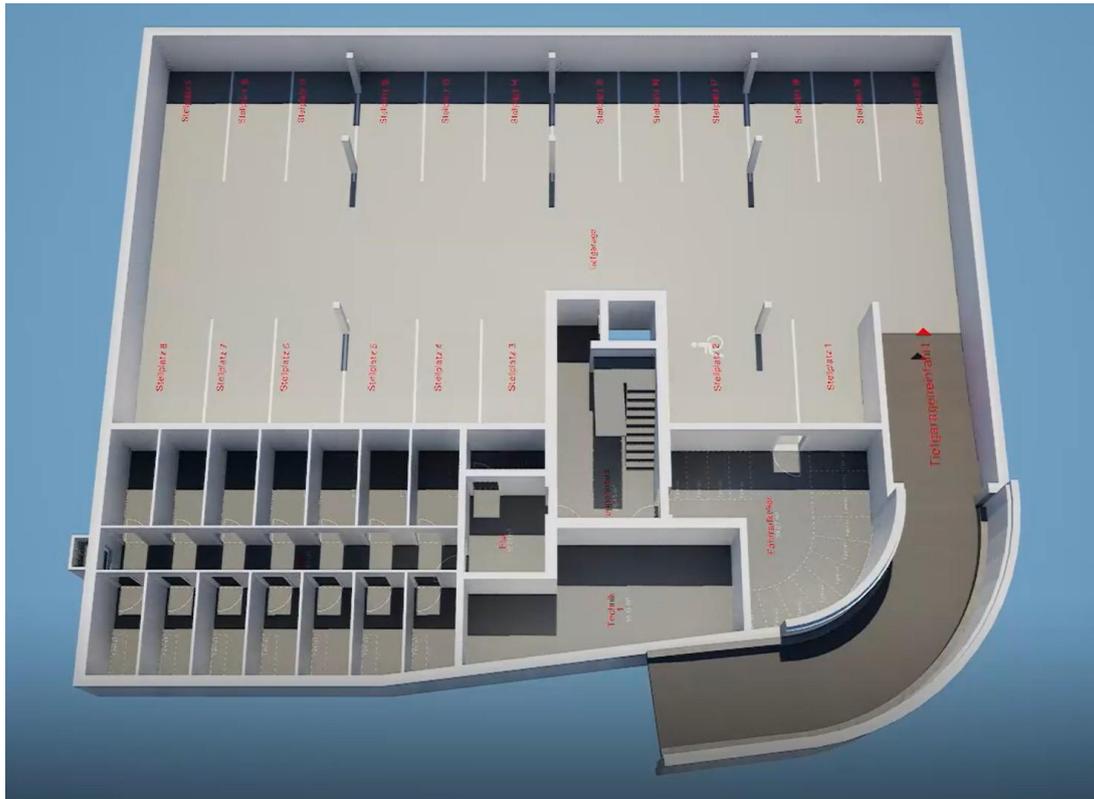


Grundriss Wohnung № 9



Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss